

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO: 84

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA SALVATIERRA C.A.		Siglas: ISCA	R.U.C. 0990159408001	No. Expediente: 5342-73	
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. Baq. Moreno 913 y Junín	Teléfono: 305088	Casilla: 5789	Cable: Salvatierra
SUCURSALES					

Período del Balance:
De: **1º** de **Enero** de 19 **84**.; Al **31** de **Diciembre** de 19 **84**....

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Manuel Salvatierra Chang	0906252325	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Manuel Salvatierra López	0900532409	Ecuatoriana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Sr. Rodolfo A. Medina López	Cdla. La Chala	332079
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s)	Manuel Salvatierra López	Nacionalidad:	Ecuatoriana
Cargo (s)	Gerente	Período:	
Fecha de nombramiento			
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA			

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR	
Nombre (s)	Nacionalidad
Cargo (s) o designación (es)	Carnet de domiciliación No.

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE

Denominación de la persona jurídica:	
Ec. Efraín Esaúl Cepeda Jiménez	Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
DIRECCION: Cdla. La Saiba	

Tiene Auditoría Externa	SI ☐	No ☒
Nombre o denominación		

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:	
LEY DE FOMENTO:	Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otra ☐
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.	Fecha
AFILIACION A LA CAMARA DE:	Comercio
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL:	SI ☐ NO ☐
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	SI ☐ NO ☐

Recibido hoy día	de	de 19	a las	EL SECRETARIO
de la	con	anexos constantes en:		
Fojas útiles.- CERTIFICO.				

I

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE diciembre DE 1984

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		100,610,22
1102	Inversiones temporales		
1103	Cuentas por cobrar clientes Arriendos x cobrar		52,500,00
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provision cuentas de dudoso cobro		
1107	Inventario materia prima		
1108	Inventario productos en proceso		
1109	Inventario productos terminados		
1110	Inventario suministros y materiales		
1111	Inventario mercaderías en almacén		
1112	Semovientes para venta		
1113	Sementeras		
1114	Lotes de terrenos y otros inmuebles para la venta		
1115	Obras en ejecución		
1116	Mercaderías en tránsito		
1117	Menos: Provisión baja inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		
1122	Pagos anticipados a proveedores		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		
1124	Pagos anticipados de intereses		
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1126	Accesorios de oficina en existencia		
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)		118,249,00
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			271,359,22
12. ACTIVO FIJO	Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201 Terrenos y mejoras	2'451,260,00		3'237,984,76
1202 Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203 Construcciones en curso	786,724,76		
1204 Edificios e Instalaciones	14'748,927,82	271,500,63	14'477,427,24
1206 Maquinaria y equipo	800,00	800,00	
1208 Muebles y enseres			
1210 Vehículos			
1212 Mejoras en locales arrendados			
1214 Semovientes			
1216 Plantaciones			
1218 Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
REVALORIZACIONES	Valor de Revalúo	Deprec. acumulada	12'631,298,00
1220 Revalorización de terrenos	684,325,82		
1222 Revalorización de edificios	13'249,949,93	1'302,977,34	
1224 Revalorización de maquinaria y equipo			
1226 Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)			
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO			
1301 Cuentas y documentos por cobrar clientes			
1302 Préstamos a ejecutivos y trabajadores			
1303 Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas			
1304 Bonos, obligaciones, cédulas			
1305 Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
1306 Otros (adjuntar detalle)			
14. ACTIVOS INTANGIBLES	Valor de adquisición	Amort. acumulada	
1401 Patentes y marcas			
1403 Otros (adjuntar detalle)			
15. PAGOS DIFERIDOS	Valor inicial	Amort. acumulada	
1501 Gastos de organización y reorganización	150,132,70	148,257,70	1,875,00
1503 Gastos de investigación y desarrollo			
1505 Pagos anticipados a largo plazo			
1507 Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)			
1508 Comisión de riesgo cambiario			
1509 Otros (adjuntar detalle) Dep. en Garant.		2,512,00	2,512,00
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601 Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602 Otros (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			30'351,097,41
TOTAL DEL ACTIVO			30'622,456,63

1

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101 Proveedores en el país		439.108,61
2102 Proveedores en el exterior		
2103 Anticipos de clientes		
2104 Bancos privados moneda nacional		
2105 Bancos privados moneda extranjera		
2106 Otras instituciones financieras privadas moneda nacional		
2107 Otras instituciones financieras privadas moneda extranjera		
2108 Instituciones de crédito público moneda nacional		
2109 Instituciones de crédito público moneda extranjera		
2110 Dividendos por pagar a accionistas o socios		
2111 15o/o para trabajadores		
2112 Impuesto a la Renta por pagar		
2113 Sueldos acumulados por pagar		
2114 Intereses acumulados por pagar		
2115 Impuestos retenidos por pagar		
2116 Seguro Social por pagar		
2117 Acreedores diversos Arrendamientos no ganados		85.000,00
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		524.108,61
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)		
2202 Acreedores hipotecarios y prendarios Acreedores varios		2'175.000,00
2203 Impuestos diferidos por pagar		
2204 Previsión para indemnizaciones		
2205 Préstamos de accionistas o socios		8'902.687,90
2206 Depósitos por cuentas en participación		
2207 Aportes de accionistas o socios para capitalización futura		
2208 Préstamos de la casa matriz		
2209 Préstamos de compañías relacionadas		
2210 Arrendamiento financiero por pagar Documentos por pagar		4'169.835,44
2211 Otros (adjuntar detalle)		
23. PASIVOS DIFERIDOS		
2301 Utilidades por realizar en ventas a plazos		
2302 Prima en venta de obligaciones emitidas		
2303 Cobros anticipados a más de un año		
2304 Otros (adjuntar detalle)		
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		15'247.523,34
TOTAL PASIVO		
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101 Acciones o aportaciones de compañías nacionales		2'140.000,00
3102 Capital asignado a sucursales extranjeras		
3103 Menos: Acciones propias adquiridas		
3104 Menos: Capital suscrito no pagado		
32. SUPERAVIT DE CAPITAL		
3201 Revalorización de terrenos		684.325,82
3202 Revalorización de otros activos fijos Edificios		12'160.148,96
3203 Donaciones y subsidios recibidos		
3204 Otros (adjuntar detalle)		
33. RESERVAS		
3301 Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)		73.431,53
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa		307.545,82
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores 553.734,42 (221.493,77)		332.240,65
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		
TOTAL PATRIMONIO NETO		14'850.824,68
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		30'622.456,63

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avaes otorgados	4101 Responsabilidades por avales otorgados
4002 Mercaderías en consignación	4102 Consignaciones recibidas
4003 Documentos al cobro	4103 Cobro de documentos
4004 Otras garantías	4104 Responsabilidades por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 1^a de Enero al 31 de Diciembre de 1984

50. VENTAS BRUTAS			2'650.400,00
5001 En el país			
5002 En el exterior			
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
VENTAS NETAS			
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)			
5101 Inventario inicial			
5102 Compras			
5103 Menos: Inventario final			
52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)			
5201 Materias primas:			
5202 Inventario inicial			
5203 Más: Compras			
5204 Menos: Inventario final			
5205 Mano de obra directa			
5206 Gastos de fabricación:			
5207 Depreciación maquinaria y equipos			
5208 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica			
5209 Mano de obra indirecta			
5210 Suministros y Materiales			
5211 Seguros sobre inventarios y edificios fábrica			
5212 Aportes IESS y beneficios sociales			
5213 Mantenimiento y reparaciones			
5214 Impuestos a la producción y otros			
5215 Fuerza motriz, agua, teléfono			
5216 Otros gastos de fabricación (adjuntar detalle)			
5217 Inventario inicial de productos en proceso			
5218 Menos: Inventario final de productos en proceso			
5219 Inventario inicial de productos terminados			
5220 Menos: Inventario final de productos terminados			
5221 Otros costos de ventas			
UTILIDAD BRUTA			2'650.400,00
53. GASTOS DE VENTAS			
5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos)			
5302 Comisiones a empleados y particulares			
5303 Publicidad y propaganda			
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas			
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)			
5306 Otros			
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS			
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		191.600,00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		106.667,00	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)		185.929,92	
5404 Amortización de intangibles y diferidos			
5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)		415.745,19	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías		19.978,86	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo		475.253,44	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5409 Otros Gastos varios		193.715,14	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			1'588.889,55
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501 Intereses, comisiones			
5502 Otros gastos financieros			
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			
56. INGRESOS NO OPERACIONALES			
5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas)			
5602 Subsidios recibidos			
5603 Venta de activos fijos			
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo			
5605 Ganancias en cambios			
5606 Otros			
57. GASTOS NO OPERACIONALES			729.269,80
5701 Pérdida en venta de activos Amortización		1.875,00	
5702 Pérdidas por diferencia de Cambios Amort. Pérdida 84		221.493,77	
5703 Otros gastos (adjuntar detalle) Intereses pagados		505.901,03	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:			332.120,75
15o/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta			
5801 UTILIDAD NETA			282.404,55

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, a nombre de la cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR
Reg No. 2203

Hemos revisado los estados financieros y de Resultados y las demás informaciones que preceden y en nuestra opinión exponen razonablemente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones durante el correspondiente ejercicio, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados.

Comisario

Lugar y fecha Guil., 18.04.85 Comisario

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO : INMOBILIARIA SALVATIERRA C.A.	C. I. I. U. 0990159400001	No. EXPEDIENTE 5342-73
--	------------------------------	---------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:	-	1'674.109,25
6001 Capital social	2'140.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	73.431,53	
6005 Otras Reservas	307.545,82	
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas		
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	(846.868,10)	
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
63. SUPERAUIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		13'176.715,43
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	332.240,65	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período Edificio y Terreno	12'844.474,78	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		14'850.824.68

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	13.257,04	
Otras reservas Facultativa	199.193,46	
Dividendos		
Amortización de pérdidas 599.645,83 (239.858,73)	359.787,50	
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	13.257,04	
Más: Asignación del año	60.174,49	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	73.431,53	
SUPERAUIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial Terrenos	121.970,15	
Más: Revalorización de activos del período Edificios	1'648.961,02	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final.	2'490.032,23	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		1'794.345,24
7001 Utilidad neta del ejercicio	215.192,27	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	274.300,63	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	1.875,00	
7004 Pérdida en venta de activos Deprec. por Rev. Activo	1'302.977,34	
Menos:		
7005 Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		1'794.345,24
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento del superávit de capital		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros.		
TOTAL OTRAS FUENTES		
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		1'598.509,21
7201 Dividendos pagados	108.352,36	
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivo a largo plazo	803.138,97	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros	687.017,88	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		195.836,03
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	252.749,39	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	56.913,36	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	195.836,03	195.836,03